

DR 21 68

Derecho por CESAL I. Especialidades procesales en materia de arrendamientos rústicos. Por José Tomé Paule, profesor adjunto de la Asignatura. El tema 26 de esta segunda parte de Derecho por CESAL I se ha visto profundamente aceptado por la reciente Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980.

Por tanto, la pregunta segunda de este tema, que se refiere a especialidades procesales en materia de arrendamientos rústicos, que se va a exponer a continuación, sustituye totalmente a lo que sobre esta materia indican las unidades didácticas y los textos que ustedes manejan, ya que, lógicamente, estas modificaciones no han podido ser incluidas en dichos textos. Por lo tanto, esta pregunta queda total y exclusivamente sustituida por la exposición que en este día y en el próximo vamos a hacer. La Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 30 de enero pasado, dedica su título tercero al tema de la jurisdicción en materia de arrendamientos rústicos y aparcerías, artículos 121 al 137 de la misma.

Por lo tanto, estos preceptos son los que refieren fundamentalmente a la materia procesal. Se parte en esta novísima ley del principio de que el conocimiento y resolución de todos los litigios que puedan suscitarse en esta materia corresponden a los juzgados y tribunales de la jurisdicción ordinaria. Sin embargo, este principio que se expone de una manera tan general no es en absoluto respetado por la normativa de la propia ley, ya que, no obstante esta declaración de principio, se atribuyen funciones a otros organismos no jurisdiccionales, como son las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos, al IRIDA y a las llamadas Cámaras Locales Agrarias.

A las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos se les encomienda la función de intentar de oficio o a instancia de parte la avenencia en las cuestiones relacionadas con la ley. Este intento de avenencia tiene carácter forzoso en los procedimientos que versen, primero, sobre la fijación, actualización o revisión de la renta. Segundo, sobre la denegación de la prórroga del arrendamiento para cultivo directo del arrendador.

Tercero, por realización de obras y reparaciones necesarias. Cuarto, por determinación de lo que haya de pagar el dueño al arrendatario por las mejoras que deje en la finca. Quinto, por la fijación del precio en los casos de adquisición forzosa de la finca en favor del arrendatario.

Sexto, por la conversión de la parcería en arrendamiento rústico. Y séptimo, sobre liquidación y adjudicación de frutos en la parcería. Pero estas Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos deciden, además, con carácter ejecutivo y como trámite previo a cualquier reclamación judicial en los siguientes supuestos.

Primero, en la determinación del importe de la renta cuando las partes no las fijaron en el contrato. Segundo, en la fijación de la nueva renta cuando el arrendador haga mejoras útiles en

la finca. Tercero, en el señalamiento de la cuantía en que haya de elevarse la participación del arrendatario por mejoras hechas en el supuesto de arrendamientos parciarios.

Cuarto, en las discrepancias que surjan entre las partes sobre el valor de las aportaciones de los aparceros y su participación en los productos. Y quinto, la determinación de la preferencia para el tanteo y retrato en el caso de que sean varios arrendatarios. Es decir, que estas Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos, tal y como son reguladas por la Ley de 1980, no solamente tienen una función de avenencia, sino que tienen también función de decisión, si bien contra la decisión de las mismas cabe la posibilidad de acudir a los órganos jurisdiccionales competentes.

Parece, por tanto, que aquel principio de que la jurisdicción y la competencia para la resolución de los litigios de esta ley corresponde siempre a la jurisdicción ordinaria, no se respeta. De una parte, porque la función jurisdiccional de conciliación, como ustedes saben, es propia de los juzgados de distrito o de los juzgados de paz. Y aquí se les atribuye a estas Juntas Arbitrales.

Y de otra parte, porque a estas Juntas Arbitrales, además, se le encomiendan funciones decisorias que debían ser exclusivamente propias de la jurisdicción ordinaria. Estas Juntas Arbitrales tienen competencia comarcal. Es decir, se proyectan para que actúen en una comarca o reunión de diversos ayuntamientos o municipios limítrofes y están constituidos, primero, por un presidente designado por la Administración de Agricultura.

Segundo, por un secretario sin voto que será licenciado en Derecho. Y tercero, por seis vocales, tres arrendadores y tres arrendatarios que serán vocales de las cámaras agrarias de las comarcas y que residirán en la misma. A la IRIDA, es decir, al Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, se le asignan también funciones, especialmente funciones de informe, como son las siguientes.

Primero, para hacer desaparecer las cercas o vallas de dos o más fincas integradas en una unidad de explotación, es absolutamente indispensable el informe favorable de este organismo. Segundo, para que el arrendatario realice las obras necesarias no organizadas por el arrendador, también se exige el informe de este organismo. Tercero, para aprobar reparaciones urgentes hechas por el arrendatario a cargo del arrendador.

Cuarto, para autorizar al arrendador a realizar obras de mejora y para elevar la renta en atención a la mayor productividad conseguida. Y quinto, para determinar las mejoras útiles o sociales que el arrendatario quiera hacer en la finca si hay oposición por parte del arrendador. Y, finalmente, a la Cámara Local Agraria se le atribuye, en caso de conversión de la parcería en arrendamiento, lograr acuerdos sobre el canon arrendaticio y la ubicación de la tierra en que haya de recaer el arrendamiento.

En caso de que no se logre, el IRIDA ha de formular la correspondiente propuesta atendiendo a la viabilidad de la explotación y a que la parcería obtenga rendimientos análogos a los de la parcería. Es decir, que además de los órganos jurisdiccionales, como les decía al comienzo de la

charla de hoy, estos tres órganos, como son las juntas agrarias, como son el IRIDA y como es la Cámara Local Agraria, pueden tener importantes funciones dentro de la resolución de los conflictos que puedan surgir entre las dos partes implicadas en este tipo de negocio jurídico, es decir, en el arrendamiento rústico.